



Ruimtelijke motivering Rossum, Tramweg 11

Plannaam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ak Buitengebied, Tramweg 11 Rossum
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
IMRO: NL.IMRO.1774.TAMBUITRAMWEG11-OW01





Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Inleiding en aanduiding plangebied	5
1.1.1	Aanleiding.....	5
1.1.2	Ligging van het plangebied	5
1.2	Beoordelingskader en belangenafweging	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Toekomstige situatie	8
2.1	Gewenste ontwikkeling	8
2.2	Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	8
3.	Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege	9
3.1	Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan.....	9
3.2	Bruidsschat.....	11
4.	Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht	13
4.1	Visie en beleid voor het plangebied.....	13
4.1.1	Nationale omgevingsvisie.....	13
4.1.2	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024	13
4.1.3	Omgevingsvisie Dinkelland	19
4.1.4	Woonvisie Dinkelland 2021+	19
4.1.5	Buitengebied met kwaliteit.....	20
4.2	Vorbereidingsfase / Verkenningfase met stakeholders	21
4.2.1	Provinciaal vooroverleg.....	21
4.2.2	Participatie omgeving.....	21
4.2.3	Zienswijzen.....	22
5.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	23
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	23
5.2	m.e.r.-beoordeling.....	23
5.3	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	24
5.3.1	Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en –afwikkeling)	24
5.3.2	Parkeren.....	25
5.3.3	Conclusie.....	25
5.4	Soortenbescherming en gebiedsbescherming	25
5.4.1	Gebiedsbescherming	25
5.4.2	Soortenbescherming.....	26
5.4.3	Conclusie.....	27
5.5	Luchtkwaliteit	27
5.5.1	Algemeen	27
5.5.2	Situatie plangebied	27
5.5.3	Conclusie.....	28
5.6	Geluid.....	28
5.6.1	Algemeen	28
5.6.2	Situatie plangebied	29
5.6.3	Conclusie.....	29
5.7	Geur	30
5.7.1	Algemeen	30
5.7.2	Situatie plangebied	30
5.7.3	Conclusie.....	30
5.8	Omgevingsveiligheid.....	30
5.8.1	Algemeen	30

5.8.2	Situatie plangebied	31
5.8.2	Conclusie.....	32
5.9	Trilling.....	32
5.9.1	Algemeen	32
5.9.2	Situatie plangebied	33
5.9.3	Conclusie.....	33
5.10	Archeologie en Cultuurhistorie	33
5.11	Bodem.....	34
5.11.1	Algemeen	34
5.11.2	Situatie plangebied.....	34
5.11.3	Conclusie.....	35
5.12	Waterbelang	35
5.12.1	Vigerend beleid	35
5.12.2	Weging van het waterbelang	36
5.12.3	Conclusie.....	36
6.	Financiële haalbaarheid	37
7.	Juridische verantwoording	38
7.1	Inleiding.....	38
7.2	Opzet van de regels.....	38
7.2.1	Algemeen	38
7.2.3	Juridisch ponsen	39
7.2.4	Algemene regels.....	39
7.2.5	Overgangsregels	39
7.3	Verantwoording van de regels.....	40
	Bijlagen bij de ruimtelijke motivering.....	41
	Bijlage 1 Bodemonderzoek	41

1. Inleiding

1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

1.1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het (voormalige) bedrijfsperceel aan de Tramweg 11 in Rossum. Vroeger werd het plangebied gebruikt ten behoeve van een pottenbakkerij, - waarvan de oude fabriek nog steeds aanwezig is - maar tegenwoordig is het feitelijk in gebruik genomen als een woonperceel. In 1978 is er voor een bedrijfswoning een vergunning verleend, inhoudende het gedeeltelijk verbouwen van de voormalige kleifabriek tot een bedrijfswoning. Deze vergunning is echter per abuis in de loop der tijd niet verankerd in het nu geldende omgevingsplan.

Het voornemen is echter, nu het plangebied reeds feitelijk in gebruik is genomen als regulier woonerf, deze planologische wijziging ook te laten geschieden. Concreet is dus het initiatief dat de planologische functie van het plangebied wijzigt van een bedrijfsfunctie naar een reguliere woonfunctie, met een reguliere burgerwoning, dit zonder enige bouw- of sloopactiviteiten.

Dit planologische voornemen is vanwege de huidige bedrijfsfunctie, waarbinnen het niet is toegestaan om regulier te wonen, in strijd met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Tramweg 11, in een bosrijke omgeving, in het buitengebied van Rossum (gemeente Dinkelland). Op afbeelding 1.1 is het projectgebied weergegeven in de wijde en directe omgeving. Het projectgebied is te bereiken via een lange weg (Tramweg) die uitkomt op de locatie van de voormalige kleifabriek. Er loopt vanaf het projectgebied een wandelpad het bos "Roderveld" in, met de auto is het niet mogelijk om verder te rijden dan de voormalige kleifabriek.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: Regelsopdekaart.nl)

1.2 Beoordelingskader en belangenafweging

Beoordelingskader

De voorgenomen activiteit voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan.

Het initiatief kan alleen leiden tot een wijziging van het omgevingsplan als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader worden onderzocht en afgewogen.

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt primair bij de gemeente. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie. Op basis van artikel 8.0b lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld.

Bij de beoordeling of de gemeente een besluit willen nemen tot wijziging van het omgevingsplan is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn de regels betrokken of in acht genomen.

Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat de wijziging van het omgevingsplan ook hieraan wordt getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen.

Initiatiefnemer wenst de gevraagde activiteiten (te weten de planologische transformatie van een bedrijfsfunctie naar een regulier woonerf) te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen om een besluit tot wijziging van het omgevingsplan vast te stellen beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoering vanuit het oogpunt van evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het projectgebied. Verder mag het project niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Ondanks dat het initiatief in strijd is met het omgevingsplan kan worden besloten tot wijziging van het omgevingsplan, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het initiatief bij aan de visie en beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Verder is het project afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Voorts zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen.

Conclusie belangenafweging

Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de wijziging van het omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het wijzigen van het omgevingsplan is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Hoofdstuk 4 omschrijft de toetsing van de ontwikkeling aan de visie en beleid voor het

plangebied op rijks-, provinciaals en gemeentelijk niveau. Daarna wordt ingegaan op de resultaten van het (bestuurlijk) vooroverleg en het participatietraject. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot zijn in hoofdstuk 7 de juridische verantwoording weergegeven.

2. Toekomstige situatie

2.1 Gewenste ontwikkeling

De initiatiefnemer is van plan om de oorspronkelijke pottenbakkerij (waar in reeds regulier gewoond wordt) met functie 'bedrijf' planologisch te wijzigen naar een 'woonfunctie', alsmede om een reguliere woning toe te staan (de omzetting van de bedrijfswoning cf. de in het verleden verstrekte omgevingsvergunning). Het is de wens dat deze vergunning ook planologisch middels een passende functie (voorheen: bestemming) wordt verankerd.

Voor het overige is er geen sprake van uitpandige bouw- verbouw of sloopwerkzaamheden. Ook verandert er niets aan het perceel qua erfinrichting.

2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

Voor het voornemen vindt er, naast in pandig noodzakelijk onderhoud en renovatie, fysiek geen uiterlijke verandering plaatsvinden. De gebouwen krijgen alleen een andere functie toegeëigend en worden alleen van binnenuit aangepast, aan de eisen van de tijd en de duurzaamheid. Hierdoor verandert er niks aan de landschappelijke en stedenbouwkundige eigenschappen van het projectgebied. Het is een puur planologische functiewijziging.

Omdat er een pijpleiding (bestemd middels de functie Leiding – Brandstof) onder het projectgebied doorloopt, heeft dit aspect ook aandacht. Het gebruik van de bedrijfswoning in deze risicozone is echter al eerder vergund, zie hoofdstuk 1. Zodoende is er niet opnieuw positieve instemming van de leidingbeheerder (Defensie Pijpleiding Organisatie) nodig, omdat het perceel als risicogevoelig object binnen de veiligheidszone van de brandstofleiding ligt. Dit wordt verder uiteengezet in hoofdstuk 5.

3. Toetsing aan omgevingsplan van rechtswege

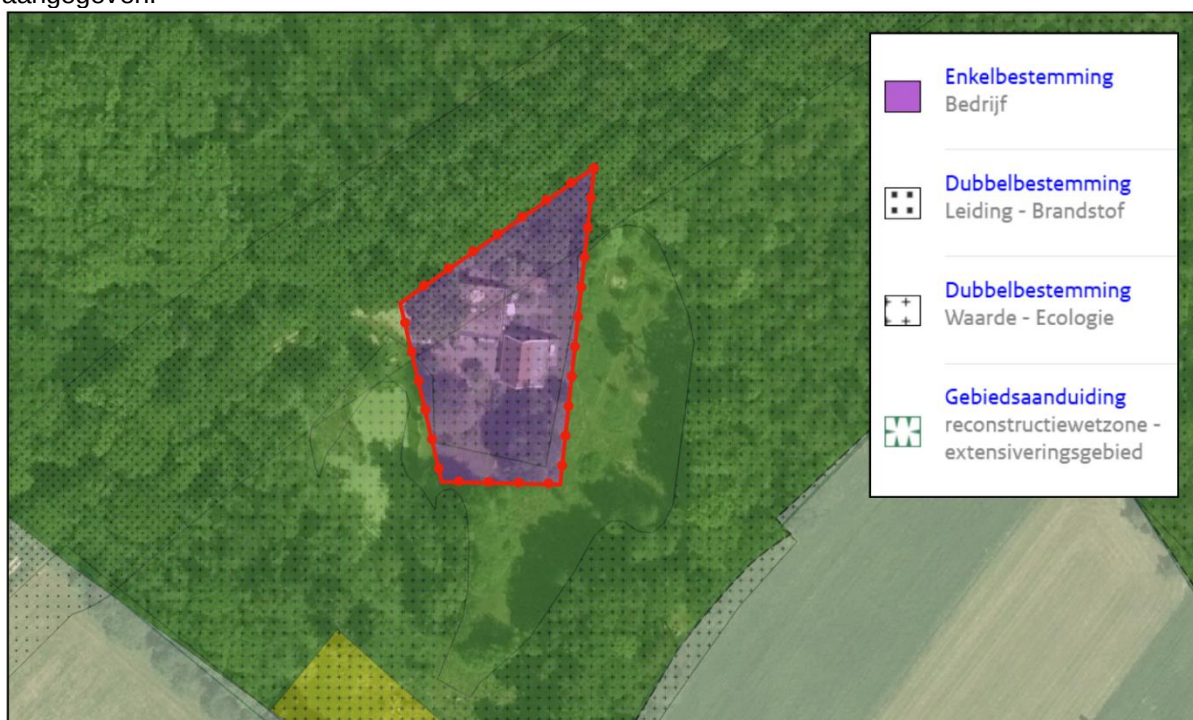
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat ter plaatse uit de volgende documenten:

- Bestemmingsplan Buitengebied 2010, vastgesteld op 18 februari 2010;
- Facetbestemmingsplan parkeren Dinkelland, vastgesteld op 29 mei 2018;
- Hoofdstuk 22 Bruidsschat;
- Gemeentelijke verordeningen: Erfgoedverordening, Geurverordening Dinkelland, Verordening afvoer van hemelwater, Bodemkwaliteitskaart.

Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied is met name het “Bestemmingsplan Buitengebied 2010” van belang. Het omgevingsplan bestaat in de huidige situatie uitsluitend uit hoofdstuk 22 ‘bruidsschat’. Andere documenten zijn minder van belang, maar hier zal wel rekening mee worden gehouden.

3.1 Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan

Bestemmingsplannen maken sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege. In bestemmingsplannen wordt gesproken over bestemming in plaats van functies. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het “Bestemmingsplan Buitengebied 2010” opgenomen. Het plangebied is indicatief met de rode contour aangegeven.



Afbeelding 3.1 Uitsnede verbeelding vigerende planologische regime” (Bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

Enkelbestemming Bedrijf

De gronden die zijn aangewezen voor 'Bedrijf' zijn bedoeld voor het gebruik door bedrijven die specifiek per adres zijn vermeld in bijlage 4 van het bestemmingsplan, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. In de hiervoor genoemde bijlage 4 is voor de locatie Tramweg 11 als type bedrijf een 'pottenbakkerij' opgenomen. Bij het aantal bedrijfswoningen is '0' ingevuld.

Dubbelbestemming Leiding – Brandstof

De voor 'Leiding – Brandstof' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor een brandstofleiding, met de daarbij behorende veiligheidszone. Op de locatie liggen 2 buisleidingen, welke in beheer zijn bij DPO.

Dubbelbestemming Waarde - Ecologie

De gronden die zijn aangewezen als 'Waarde - Ecologie' zijn, naast de andere daar geldende bestemmingen, specifiek gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de gebieden ter ondersteuning van de instandhouding en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur.

Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied

De voor deze aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, en mede bestemd voor extensief dagrecreatief gebruik, voor wonen ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering, eventueel gecombineerd met mantelzorg, dagbesteding en educatie, mits de gronden zijn voorzien van een bouwperceel. Daarnaast richten deze gronden zich op het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden.

Weergave strijdigheden

Bedrijf

Volgens het bestemmingsplan is het voornemen om het plangebied, wat thans is voorzien van een bedrijfsbestemming, voor reguliere woondoeleinden in gebruik te nemen strijdig. Binnen de functie 'bedrijf' zijn enkel bedrijfsgebouwen en bedrijfsdoeleinden ten behoeve van een pottenbakkerij toegestaan. Elk ander gebruik is strijdig.

Aangezien het bedrijfsperceel momenteel in gebruik is als regulier woonperceel en dus niet gebruikt wordt voor bedrijfsdoeleinden zoals voor een pottenbakkerij is er sprake van strijdig planologisch gebruik.

Strijdigheid oppervlakte gebouwen

De gezamenlijke toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is volgens de regels van het omgevingsplan (artikel 8.2.1 lid c van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010') maximaal 518 m². Binnen deze functie zijn feitelijk onderstaande gebouwen aanwezig:

1. Voormalige fabriek met bedrijfswoning, 200 m²;
 - 1a. Overkapping rechterzijde van de fabriek, 15,8 m²;
 - 1b. Overkapping linkerzijde van de fabriek, 45 m²;
2. Bijgebouw/Groepsruimte, 174 m²;
 - 2a. Houten overkapping ten behoeve van opslag van brandhout, 22,5 m²;
 - 2b. Overkapte zithoek naast het houthok, 8,7 m²;
 - 2c. Als achtergevel van de overkappingen 2a en 2 loopt een gemetseld lang gebouw, ca 24 m²;
3. Schuur, 198 m².

Feitelijk bedraagt de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen en overkappingen binnen de bestemming 'Bedrijf' 642 m². Dit betreft een overschrijding en strijdigheid met van de oppervlakte van 125 m².

In de regels van het Omgevingsplan Dinkelland, onderdeel bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is bepaald dat binnen de bestemming 'Bedrijf' de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen, waaronder begrepen ook overkappingen, ten hoogste de oppervlakte zal bedragen zoals die is weergegeven in kolom 4. In de bijlage is in kolom 3 de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen opgenomen en in kolom 4 is 115% van het getal in kolom 3 opgenomen. Voor de Tramweg 11 staat in kolom 3 dat de huidige oppervlakte bedrijfsgebouwen 450 m² bedraagt en staat in kolom 4 dat bij recht dan 518 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan is.

Er is gekeken (zoals opgenomen in het positieve principebesluit daterend 20 augustus 2024) door de gemeente welke gebouwen vergund zijn en of de bestaande oppervlakte zoals genoemd in kolom 3 hiermee overeenkomt. De voormalige kleifabriek (200 m²) is vergund. Van de overige gebouwen is geen vergunning in het archief gevonden. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' zijn

begripsbepalingen opgenomen, inhoudende dat gebouwen die op luchtfoto van 1998 aanwezig waren ook als bestaand ten tijde van het inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden beschouwd. Voor de locatie zijn geen luchtfoto's uit 1998 beschikbaar. Volgens informatie van de BAG zijn het bijgebouw (174 m²) en de schuur (198 m²) wel voor 1998 gebouwd. Voor alle overige verkappingen/gebouwen is geen bewijs gevonden dat deze al voor 1998 aanwezig waren.

Conform de definitie 'bestaand' kunnen het bijgebouw en de schuur ook meegenomen worden als bestaand ten tijde van inwerkingtreding van het eerdere genoemde bestemmingsplan uit 2010. Hiervan uitgaande was de bestaande oppervlakte van gebouwen 573 m² (=200+198+175). Conform kolom 4 van bijlage 4 zou de gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal 659 m² mogen zijn.

Conclusie

De gezamenlijke toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is volgens artikel 8.2.1 lid c van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010') maximaal 518 m². De huidige feitelijk aanwezige oppervlakte aan gebouwen en overkappingen bedraagt 643 m². Dit betekent voor alle overige overkappingen/gebouwen waarvoor geen vergunning in het archief is gevonden en waarvan ook niet aangetoond is dat deze voor 1998 aanwezig waren, deze qua oppervlakte passen binnen de hiervoor genoemde gezamenlijke oppervlakte van 659 m².

Wel moet er voor deze overkappingen/bijbehorende bouwwerken alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Tenslotte wordt in de regels van dit TAM-Omgevingsplan verankerd middels een maatvoeringsaanduiding dat er maximaal 659 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.

Strijdigheid bedrijfswoning

Volgens de regels van het omgevingsplan (artikel 8.2.1, lid a 'Buitengebied 2010') is er geen bedrijfswoning toegestaan. In 1978 is er een vergunning verleend voor het gedeeltelijk verbouwen van een kleifabriek tot dienstwoning en kleiverwerkingsbedrijf. In het nu geldende bestemmingsplan is de vergunde bedrijfswoning niet overgenomen. Gelet op de vergunning uit 1978 had de planologische situatie moeten zijn dat er 1 bedrijfswoning is toegestaan.

Deze bedrijfswoning wordt echter nu van bedrijfswoning planologisch omgevormd naar reguliere burgerwoning.

Dubbelbestemming Leiding – Brandstof

In het projectgebied liggen twee buisleidingen met een risicozone, beheerd door DPO. Het gebruik van de bedrijfswoning in deze risicozone is al eerder vergund. Nadere toetsing is derhalve niet aan de orde, aangezien er geen sprake is van een nieuwe strijdigheid en wordt deze overgenomen in dit TAM-omgevingsplan.

Dubbelbestemming Waarde - Ecologie

Voor het voornemen vindt er fysiek geen uiterlijke verandering plaats. De gebouwen krijgen alleen een andere functie toegeëigend. Hierdoor verandert er niks aan de landschappelijke en stedenbouwkundige eigenschappen van het projectgebied. Het is een puur planologische functiewijziging. Derhalve is er geen strijdigheid met deze dubbelbestemming en wordt deze overgenomen in dit TAM-omgevingsplan.

Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied

Aangezien er geen sprake is op dit plangebied van enig agrarisch gebruik, zowel nu niet (meer) als in het verleden ook niet (bedrijfsfunctie) is er geen nieuwe of bestaande strijdigheid met deze aanduiding. Wel wordt deze gebiedsaanduiding in dit TAM-Omgevingsplan op de kaart overgenomen. Dit voor een actueel totaalbeeld van het gehele planologische regime, zodat de gemeente Dinkelland in de toekomst bij de actualisatie van het omgevingsplan (in zijn algemeenheid voor het buitengebied) een besluit gaat nemen over het wel/niet overnemen van de Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied(en).

3.2 Bruidsschat

De bruidsschat bevat regels over onderwerpen die tot het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet in nationale regelgeving waren opgenomen (door het Rijk opgestelde regels). Onder de Omgevingswet worden deze door gemeenten geregeld. De bruidsschat maakt onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De bruidsschat bevat regels op het gebied van bouwen,

milieubelastende activiteiten en overige activiteiten en is opgenomen in hoofdstuk 22 van de regels van het omgevingsplan. Het grootste gedeelte van deze regels is gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op dit moment zijn er geen artikelen uit de bruidsschat van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

4. Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht

4.1 Visie en beleid voor het plangebied

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven.

Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Beoordeling van het plan:

Dit plan heeft betrekking op een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en waarbij geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

4.1.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2024

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.1.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig. Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

4.1.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.1.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.1.2.3.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

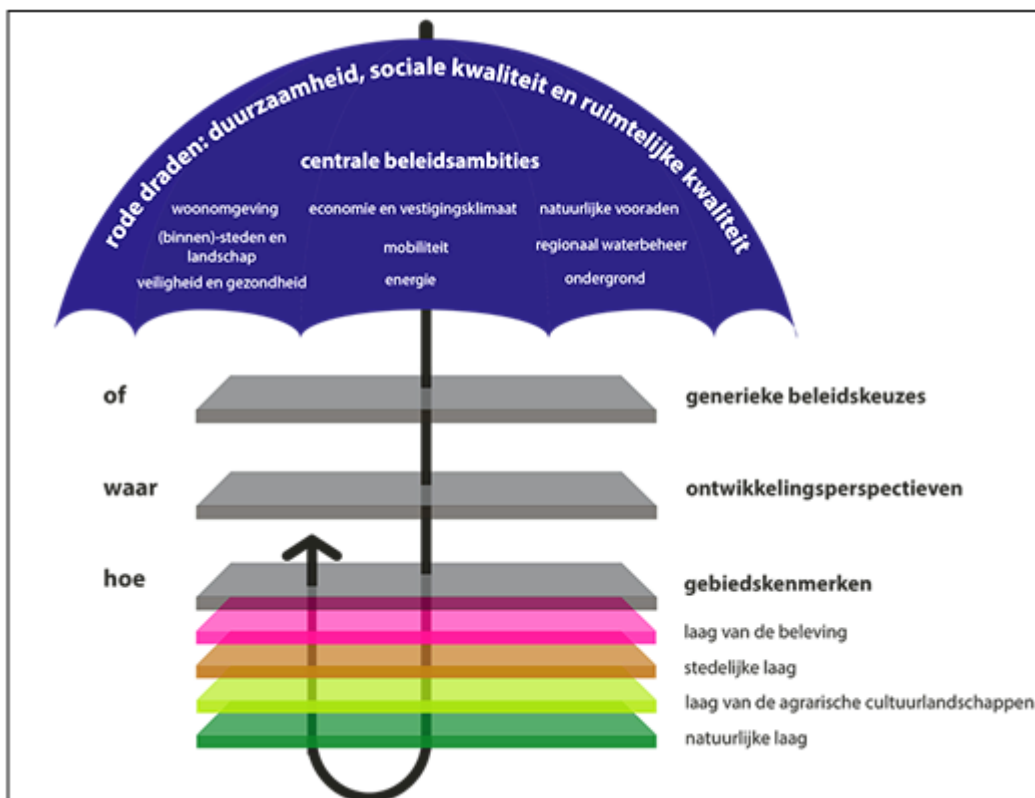
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelperspectieven. De ontwikkelperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.1.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.1.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.1.2.4.1 Of- Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name de artikelen 4.4 (principe van concentratie), 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 4.6 (toekomstbestendigheid), 4,8 (ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit) en 4.9 (onderbouwing ruimtelijke kwaliteit).

Op de betreffende artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 4.4 (principe van concentratie)

1. In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief artikel 4.4

De initiatiefnemer is van plan om de oorspronkelijke pottenfabriek (waar in reeds regulier gewoond wordt) met functie 'bedrijf' planologisch te wijzigen naar een 'woonfunctie', alsmede om een reguliere woning toe te staan (de omzetting van de bedrijfswoning cf. de in het verleden verstrekte omgevingsvergunning).

De woning is specifiek bedoeld voor de lokale behoefte en betreft reeds bestaande bouw. Het voldoet daarmee aan het principe van concentratie.

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

- a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;*
- b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie; en*
- c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief artikel 4.5

Het plangebied betreft een reeds bestaand perceel met een bedrijfsbestemming. De oorspronkelijke functie binnen het bedrijfsperceel was daarmee ook reeds een stedelijke functie. Hergebruik van deze bebouwing (waarbij de planologische functie veranderd) is daarmee passend binnen het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en wordt er geen extra ruimtebeslag gelegd op de Groene Omgeving.

Artikel 4.6 (Toekomstbestendigheid)

1. In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:

- a. de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;*
- b. duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden; en*
- c. ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.6

Het plan voorziet in het wijzigen van een feitelijk reeds bestaand gebruik van een voormalig bedrijfsperceel naar een woonbestemming. Omdat geen nieuwe bebouwing of grootschalige ingrepen plaatsvinden, worden geen schaarse ruimteclaims gelegd. Daarmee blijft de ontwikkelingsruimte voor toekomstige generaties behouden.

De functiewijziging versterkt het woon- en leefklimaat ter plaatse door een feitelijk bestaand gebruik juridisch-planologisch te verankeren. Hiermee wordt de rechtszekerheid voor bewoners vergroot en ontstaat een eenduidige planologische situatie. Indirect draagt het plan bij aan duurzaamheid door hergebruik van de bestaande bebouwing en door het voorkomen van leegstand en verval van voormalige bedrijfsbebouwing. Immers, door het perceel formeel als woonerf te bestemmen, wordt een langdurig passende en maatschappelijk gewenste functie verzekerd. Hiermee wordt niet alleen de bestaande situatie gelegaliseerd, maar wordt ook voorkomen dat de locatie terugvalt in een bedrijfsbestemming die niet meer aansluit bij de omgeving. Dit draagt bij aan de continuïteit van de leefomgeving en borgt een stabiel woonklimaat op de lange termijn.

Artikel 4.9 (Onderbouwing ruimtelijke kwaliteit)

1. omgevingsplannen bevatten een onderbouwing waaruit blijkt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarin:

- a. het uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) uit de omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast;
- b. wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat volgens de omgevingsvisie Overijssel van toepassing is voor het gebied; en
- c. inzichtelijk gemaakt wordt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast en de catalogus Gebiedskenmerken (Bijlage VII) is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.9

In onderhavig hoofdstuk wordt het voornemen getoetst aan het uitvoeringsmodel. Hierbij komt een toetsing aan het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering aan de orde. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan het uitvoeringsmodel uit de omgevingsvisie Overijssel en dat het voornemen daarmee in overeenstemming is met artikel 4.9.

Artikel 4.13 (Klimaatrobuust water- en bodemsysteem)

1. In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt als onderbouwd is dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.
2. In de onderbouwing bedoeld in het eerste lid wordt bij een ontwikkeling in het landelijk gebied in ieder geval duidelijk gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het regionaal perspectief water en bodem dat op die locatie van toepassing is.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.13

Het plan voorziet in het wijzigen van een feitelijk reeds bestaand gebruik van een voormalig bedrijfsperceel naar een woonbestemming. Omdat geen nieuwe bebouwing of grootschalige ingrepen plaatsvinden, wordt er geen negatieve bijdrage geleverd aan het water- en bodemsysteem en zorgt het plan niet voor significant negatieve effecten. Gesteld kan worden dat het voorliggende plan voldoet aan artikel 4.13.

Artikel 4.58 (instructieregels beschermingsregime Natuurnetwerk Nederland)

1. In omgevingsplannen die betrekking hebben op een gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) maken geen ontwikkelingen mogelijk die leiden tot:
 - a. aantasting van de mogelijkheden om de natuurdoelen te realiseren die voor dit gebied zijn vastgesteld in Bijlage X "Wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN",
 - b. vermindering van het areaal van het Natuurnetwerk Nederland; en
 - c. aantasting van de samenhang tussen onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland.
2. Omgevingsplannen die betrekking hebben op een gebied dat is aangewezen als Bestaand worden regels opgenomen die zijn gericht op bescherming, instandhouding, verbetering en duurzame ontwikkeling van de natuurdoelen zoals vastgesteld in Bijlage X "Wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN".
3. In omgevingsplannen die betrekking hebben op een gebied dat is aangewezen als Te realiseren natuur NNN worden - zolang de gronden nog niet zijn aangekocht of afgewaardeerd naar natuur - regels opgenomen die ook gericht zijn op bescherming, instandhouding, verbetering en duurzame ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden.
4. In afwijking van de instructieregels in het eerste en derde lid geldt binnen gebieden die zijn aangewezen als Te realiseren geen plicht om rechten en ontwikkelingsmogelijkheden te beperken voor zover:
 - a. het gaat om rechten en ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies zoals die zijn vastgelegd in een geldend omgevingsplan; en
 - b. deze gronden nog niet zijn aangekocht voor het realiseren van het Natuurnetwerk Nederland of nog geen functiewijziging heeft plaatsgevonden naar natuur door de eigenaar zelf.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.58

Het projectgebied bevindt zich deels in en direct aangrenzend aan een NNN-gebied. Gezien het feit dat er niet gebouwd zal worden, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied. Het plan van initiatiefnemer doet geen afbreuk aan het karakter van het gebied.

Artikel 4.65 (handhaven beschermingsregime bos en natuur buiten het NNN)

Lid 1) Omgevingsplannen die betrekking hebben op bestaande bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland als bedoeld in 4.57 moeten blijven voorzien in regels voor deze gebieden die gericht zijn op behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, waarbij in ieder valt het kappen van houtopstanden niet is toegestaan.

Lid 2) Omgevingsplannen die betrekking hebben op bestaande bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland voorzien niet in nieuwe ontwikkelingen waardoor de aanwezige en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden worden aangetast.

Lid 3) Omgevingsplannen die betrekking hebben op functies binnen leefgebieden voor weidevogels, voorzien in een specifieke, daarop toegesneden functie die gericht is op instandhouding van de leefgebieden voor weidevogels dat in ieder geval tot uiting komt in behoud van openheid, rust en voldoende hoog waterpeil.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.65

Het projectgebied bevindt zich deels in en direct aangrenzend aan een NNN-gebied. Gezien het feit dat er niet gebouwd zal worden, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied. Het plan van initiatiefnemer doet geen afbreuk aan het karakter van het gebied.

4.1.2.4.2 Waar- Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Het plan voorziet in het wijzigen van een feitelijk reeds bestaand gebruik van een voormalig bedrijfsperceel naar een woonbestemming. Voor het overige vinden er geen bouw- of verbouwwerkzaamheden plaats. Ook is er geen aanvullende kwaliteitsinvestering noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.1.2.4.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op een (voormalige) bedrijfsperceel welke tegenwoordig feitelijk in gebruik is genomen als een woonperceel. Concreet is dus het initiatief dat de planologische functie van het plangebied wijzigt van een bedrijfsfunctie naar een reguliere woonfunctie, met een reguliere burgerwoning, dit zonder enige bouw- of sloopactiviteiten. Gezien vorenstaande is een uitgebreide toetsing aan de gebiedskenmerken niet noodzakelijk, aangezien het een planologische gebruikswijziging betreft, welke geen nadelige effecten heeft op de genoemde vier gebiedskenmerken.

4.1.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.1.3 Omgevingsvisie Dinkelland

4.1.3.1 Algemeen

De gemeente Dinkelland beschikt over een omgevingsvisie. MijnOmgevingsvisie Dinkelland gaat over de toekomst van de leefomgeving; de visie van samenleving én gemeente. Hierin bouwt men verder op de basis die al in proces van MijnDorp gelegd is. De visie gaat namelijk over leefbaarheid van de kernen én over het buitengebied, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. De visie geeft aan hoe de gemeente, samenleving en gemeenteraad, willen sturen; wat men wil behouden, versterken en ontwikkelen. Door inbreng van de samenleving is MijnOmgevingsvisie van ons allemaal!

MijnOmgevingsvisie gaat in op:

1. de uitdagingen die op de gemeente afkomen (het verhaal achter de speerpunten);
2. hoe men daarop kan inspelen (speerpunten);
3. hoe plannen die bewoners of ondernemers inbrengen worden afgewogen (stappenplan);
4. welke waarden daarbij belangrijk zijn (waardenkaart).

Mijn Omgevingsvisie gaat uit van vier kernprincipes. Kernprincipes zijn manieren van werken; werkwijzen die altijd gelden. Als keuzes worden gemaakt, als plannen worden gemaakt en gewoon als we wonen, leven, ondernemen of verblijven past men de kernprincipes toe. De vier kernprincipes zijn:

1. We doen het samen;
2. We geven het goede voorbeeld;
3. We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.
4. We wentelen niet af op volgende generaties.

4.1.3.2 Speerpunten

In de omgevingsvisie zijn speerpunten opgenomen op verschillende thema's. In voorliggend geval is gezien de ontwikkeling met name het thema 'aantrekkelijk wonen' van belang.

'Aantrekkelijk wonen'

De gemeente wil zorgen dat het aantal en soort woningen past bij de vraag. De gemeente wil graag binnen de grenzen van de kern bouwen. Wanneer daar geen plek beschikbaar is, dan wordt er gekeken naar de randen van de kern. De huidige knelpunten zijn betaalbare woningen voor starters en ouderen. In de Woonvisie (zie paragraaf 4.1.4) van de gemeente wordt nader vooruit gekeken naar de vraag naar woningen. De gemeente houdt de behoeften op de lange termijn en de bestaande voorraad in het oog. Dit doet de gemeente door een meerjaren woningbouwprogramma op te stellen met inbreng van de kernen. Zo worden nieuwe woongebieden gezamenlijk ingericht.

4.1.3.3 Toetsing van het initiatief aan MijnOmgevingsvisie Dinkelland

De voorgenomen ontwikkeling, het planologisch toestaan van dit woonerf, is passend binnen de omgeving. Het voornemen draagt bij aan het speerpunt van aantrekkelijk wonen, in dit geval op een unieke locatie waarbij de cultuurhistorie van de voormalige kleifabriek behouden blijft voor de toekomst. Middels het toestaan van deze woonfunctie wordt tevens leegstand en daarmee verval in de toekomst voorkomen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen 'MijnOmgevingsvisie Dinkelland'.

4.1.4 Woonvisie Dinkelland 2021+

4.1.4.1 Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029

Op 5 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de Woonvisie 2021+ vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen.

De Woonvisie is echter achterhaald door de vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma 2025-2029, dat door het college is vastgesteld op 1 april 2025, omdat daarin de meest recente kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is opgenomen.

4.1.4.2 Meer woningen

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte én als impuls voor de leefbaarheid en vitaliteit van kernen is het van belang dat er in alle kernen van Dinkelland kan worden gebouwd. De opgave per gebied is richtinggevend en niet in beton gegoten. Er is een zekere flexibiliteit in de woningbouwprogrammering nodig om aan te kunnen sluiten bij de veranderende vraag. Als blijkt dat de vraag is toe- of afgenomen (of de druk verschoven is naar andere kernen), is dat aanleiding om het woningbouwprogramma zowel kwantitatief als kwalitatief hierop aan te passen.

4.1.4.3 Kwaliteitsslag

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking wil de gemeente de nieuwbouwpoging zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties realiseren. Bouwen op dergelijke plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen.

4.1.4.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2021+

Het onderhavige initiatief voorziet in de planologische omzetting van een voormalig bedrijfsperceel naar een reguliere woonfunctie. Het gaat hierbij niet om nieuwbouw, maar om de verankering van een feitelijk reeds bestaand gebruik. Daarmee wordt bijgedragen aan het voorkomen van leegstand en het hergebruik van de bestaande bebouwing. Dit sluit aan bij de beleidslijn om zorgvuldig met de ruimte om te gaan en waar mogelijk bestaande gebouwen een blijvend passende functie te geven.

Hoewel het plan geen substantiële toevoeging aan de woningvoorraad oplevert en niet specifiek gericht is op doelgroepen zoals starters of ouderen, draagt de functiewijziging wel bij aan een stabiele en duurzame woonfunctie op deze locatie. Daarmee wordt een ongewenste bedrijfsbestemming voorkomen en ontstaat er een langdurig passende invulling van het perceel, wat in lijn is met de doelstellingen uit de Woonvisie.

4.1.5 Buitengebied met kwaliteit

4.1.5.1 Algemeen

Op 25 januari 2022 is de beleidsregel 'Buitengebied met kwaliteit' vastgesteld door de raad van de gemeente Dinkelland. Dit beleidsstuk bundelt en vervangt diverse beleidsregelingen zoals bijvoorbeeld Rood voor Rood, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Schuur voor Schuur, de Nota verblijfsrecreatie en het VAB+ beleid. Op 25 maart 2025 is het beleid geactualiseerd met aanvullende mogelijkheden voor karakteristieke bebouwing en kaders verblijfsrecreatie.

Het doel van deze beleidsregel is meervoudig. Enerzijds is deze beleidsregeling bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel van deze beleidsregeling om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

Op 25 maart 2025 is het beleid geactualiseerd met aanvullende mogelijkheden voor karakteristieke bebouwing en de verwerking van kaders voor verblijfsrecreatie in de notitie.

Het buitengebied kenmerkt zich door een mix van functies als landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en wonen, al deze functies vragen om ruimte. Al deze functies leggen samen veel druk op het buitengebied. Daarom wordt voor de toepassing van deze beleidsregel het uitgangspunt gehanteerd: de goede functies op de goede plek.

4.1.5.2 Toetsing van het initiatief aan Buitengebied met kwaliteit

Voor elke ontwikkeling in het buitengebied gelden in beginsel bepaalde algemene randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden. Dit betreffen bijvoorbeeld randvoorwaarden die zijn opgesteld met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In Artikel 5.6.1 van de beleidsregel, betreffende artikel 5.6.1. Functiewijziging 'Bedrijf (niet-agrarisch)' naar 'Wonen' wordt het volgende echter aangegeven:

Voor de functiewijziging van de functie 'Bedrijf (niet agrarisch)' naar de functie 'Wonen' is, voor zover geen sprake is van de bouw van een extra woning, geen aanvullende kwaliteitsinvestering vereist. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de regels uit paragraaf 3.5 of 3.6.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten zoals gesteld in het beleid 'Buitengebied met kwaliteit' van de gemeente Dinkelland. Het voornemen is namelijk om, nu het plangebied reeds feitelijk in gebruik is genomen als regulier woonerf, deze planologische wijziging ook te laten geschieden. Concreet is dus het initiatief dat de planologische functie van het plangebied wijzigt van een bedrijfsfunctie naar een reguliere woonfunctie, met een reguliere burgerwoning, dit zonder enige bouw- of sloopactiviteiten.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan voldoet aan alle voorwaarden van het Buitengebied met kwaliteit beleid.

4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningfase met stakeholders

4.2.1 Provinciaal vooroverleg

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft de 'uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' vastgesteld. In dit document is opgenomen welke ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen de provincie niet hoeft te zien zolang geen ander provinciaal beleid en/of andere provinciale belangen zoals NNN en grondwaterbescherming geraakt worden.

Het plangebied betreft een locatie binnen de kwalificatie van het bestaand bebouwd gebied. Voor woningbouwontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied geldt dat er geen vooroverleg dient plaats te vinden wanneer het gaat om woningbouw tot en met 11 woningen met bijbehorende voorzieningen zoals wegen en groen, en in lijn met de regionale Woonagenda's Twente en West-Overijssel 2021-2025 in kernen met een inwoneraantal van meer dan 1000 inwoners. Hier is met de voorgenomen ontwikkeling sprake van. Er is daarom geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk.

Waterschap Vechtstromen

Middels een watertoets is het waterschap op de hoogte gesteld van het plan. Hieruit volgt een procedure van geen belang.

4.2.2 Participatie omgeving

De gemeente Dinkelland heeft in 'inwonersparticipatie gemeente Dinkelland' haar beleid bepaald op het gebied van participatie. Hierin heeft de gemeente vorm gegeven aan de manier waarop ze haar inwoners betreft bij gemeentelijke opgaven. Onder de Omgevingswet is het belangrijk dat de initiatiefnemer in dialoog gaat met de omgeving. In het geval van een wijziging van het Omgevingsplan geldt een motiveringsplicht voor de gemeente. Hoe zijn inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de besluitvorming betrokken en wat zijn de resultaten. Daarnaast moet de gemeente het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen publiceren. In de publicatie moet staan hoe inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.

Gekozen wijze van participatie en motivering

Voor dit initiatief is gekozen voor mondelinge participatie met de direct omwonenden. Dit is passend geacht gezien:

- de kleine schaal en beperkte impact van de ontwikkeling (omzetting van een bestaande bedrijfsbestemming naar een reguliere woonfunctie);
- het ontbreken van aanvullende functies zoals een B&B of praktijkruimte, die eerder in het principeverzoek uit augustus 2024 waren opgenomen;
- het feit dat met deze aangepaste en beperkte ontwikkeling de ruimtelijke en milieutechnische effecten afnemen ten opzichte van het eerdere principeverzoek.

Bovenstaande is gebeurd omdat de initiatiefnemer is gewijzigd, hierdoor is dus het plan inhoudelijk minder ingrijpend. Een persoonlijke mondelinge benadering is daarom als effectief en proportioneel beschouwd.

Bereik van de participatie

De participatie richtte zich op de directe burens binnen ca. 300 meter van het plangebied, te weten de woningen die in de dagelijkse leefomgeving het meest met het initiatief te maken krijgen. De volgende adressen zijn benaderd:

- Tramweg 15
- Tramweg 17

Dit zijn de dichtstbijzijnde en direct betrokken adressen, gegeven de ligging van het perceel.

Opgehaalde reacties en draagvlak

Tijdens de mondelinge gesprekken is het huidige initiatief toegelicht, waarbij expliciet is aangegeven dat:

- het TAM-omgevingsplan minder functies bevat dan het eerdere principeverzoek;
- de ontwikkeling uitsluitend ziet op het omzetten naar een woonfunctie, zonder B&B, praktijkruimte of andere bedrijfsactiviteiten.

De omwonenden hebben aangegeven positief tegenover het aangepaste plan te staan. Er zijn geen bezwaren of negatieve reacties naar voren gebracht. Ook zijn er geen alternatieven geopperd door de participanten.

Wat is gedaan met de resultaten

De reacties hebben bevestigd dat het plan in deze vorm kan rekenen op draagvlak bij de direct betrokkenen. Er was geen aanleiding om het plan op basis van de opgehaalde opmerkingen aan te passen, omdat:

- alle reacties positief waren;
- de omgeving er nadrukkelijk op wees dat de ontwikkeling in deze beperkte vorm geen nadelige gevolgen heeft voor hun woon- en leefomgeving.

Overwegingen en onderbouwing

De keuze om uitsluitend de directe omgeving mondeling te betrekken is gebaseerd op:

- de geringe ruimtelijke impact van het initiatief;
- het feit dat het plan minder intensief en minder omvangrijk is dan het eerdere, reeds bekendgemaakte principeverzoek;
- het ontbreken van signalen van weerstand in de directe omgeving.

Gegeven de aard en omvang van het plan is de directe omgeving voldoende betrokken en is de participatie zorgvuldig uitgevoerd.

4.2.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Zoals blijkt uit hoofdstuk 1.2 geldt dat alleen een besluit tot wijziging van het omgevingsplan mogelijk is als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow). Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Voor de beoordeling van de wijziging van het omgevingsplan zijn op basis van artikel 8.0b lid 1 Bkl de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5, met name afdeling 5.1 'Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Voor zover relevant is er voor de aspecten fysieke leefomgeving en milieu ook getoetst aan het gemeentelijk beleid.

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verplicht om bij een wijziging van het omgevingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening te houden met de behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl behelst een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in het omgevingsplan of de BOPA rekening te worden gehouden.

De ladder is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (uitspraken van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 (Hengelo) en van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579 (Eindhoven)).

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er zijn meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over de begripsdefinitie van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. In voorliggend geval is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, alleen van een functiewijziging waarbij een bestaande bedrijfswoning (welke reeds vergund is) wordt omgezet naar één reguliere burgerwoning. Hierdoor is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Daarom is artikel 5.129g van het Bkl niet van toepassing.

5.2 m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11

en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer-(beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor plan / programma een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

Voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling in de vorm van een functiewijziging van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Bijlage V uit het Omgevingsbesluit toont aan dat het voorgenomen project niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen en andere milieugevoelige functies. Gesteld wordt dat een verdere m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig is.

Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

5.3.1 Verkeerskundige effecten ontwikkeling (verkeersgeneratie en –afwikkeling)

De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de meest recente CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 744 (augustus 2024)'. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. In dit geval wordt uitgegaan van het gemiddelde aantal verkeersbewegingen per functie.

Functie/activiteit	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	8,2	1	9 afgerond

Voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling in de vorm van een functiewijziging van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie, waarbij reeds sprake is van bestaand woongebruik en waarbij de bestaande bedrijfsactiviteiten van de kleifabriek reeds zijn gestaakt. Zodoende kan gesteld worden dat er geen sprake is van een toename aan verkeersgeneratie of dat er sprake is van nadelige verkeerseffecten. Er is juist sprake van een planologische afname aan (mogelijke) verkeersbewegingen door middel van het wegbestemmen van een bedrijfsfunctie met bijbehorende verkeersgeneratie.

Gesteld wordt dat de bestaande ontsluitingsweg en de direct omliggende infrastructuur deze verkeersbewegingen zonder problemen en op een verkeersveilige manier kunnen opvangen en verwerken.

5.3.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen de gemeentelijke parkeernormen, de rekensystematiek definities, uitgangspunten en de afmetingen van de parkeerplaatsen in de gemeentelijke 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' het toetsingskader.

Voor de parkeerbehoefte worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

Functie/activiteit	Parkeerplaatsen per woning	Aantal woningen	Totaal
Vrijstaand	2,3	1	3 afgerond

Als gevolg van het voornemen is sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 3 parkeerplaatsen. Het uitgangspunt is dat het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Het totale plangebied is een voldoende groot perceel dat hierop meer dan voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

5.3.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren' geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.4 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

5.4.1 Gebiedsbescherming

5.4.1.1 Natura 2000-gebieden

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Omgevingswet heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan.

Ook het vaststellen van plannen is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een Omgevingsvergunning voor de Natura-2000-activiteit noodzakelijk.

Het Besluit activiteiten leefomgeving regelt in hoofdstuk 11 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten.

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op. In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt. Nederland past een vergunningstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen

worden verleend door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Landgoederen Oldenzaal' en ligt op circa 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

Het project bestaat enkel uit een functiewijziging van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie en er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats in de voorgenomen ontwikkeling. Het gaat hier bij om een zeer kleinschalige ontwikkeling. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling in combinatie met de afstand tot het Natura 2000-gebied, kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningsplichtig. Het plan voldoet ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

5.4.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving is het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk niveau vastgesteld, waarin onder andere de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De EHS werd officieel geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan en is daarna opgenomen in de Nota Ruimte, welke inmiddels vervangen is door de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Kaderstellende regels ten aanzien van o.a. NNN zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij geplande ingrepen die binnen het NNN vallen moet het belang van de natuurbescherming worden afgewogen tegen andere belangen, indien de voorgenomen ingreep negatief uitwerkt op de aanwezige natuurwaarden. De kern van de afweging vormt het 'nee, tenzij'-principe. Dit wil zeggen dat schadelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er andere belangen zijn die de ingreep rechtvaardigen. In dat geval zijn compenserende maatregelen voorgeschreven. Concrete beleidsregels ten aanzien van de NNN in Overijssel zijn opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Overijssel.

Conclusie

Het projectgebied bevindt zich deels in en direct aangrenzend aan een NNN-gebied. Gezien het feit dat er niet gebouwd zal worden, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied. Er hoeft geen nader onderzoek naar natuurwaarden uitgevoerd te worden en er is geen ontheffingsaanvraag nodig.

5.4.2 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

In de Omgevingswet (Bal; Besluit activiteit leefomgeving) is de soortenbescherming in Nederland geregeld. In de wet zijn lijsten opgenomen met beschermde soorten. In de Omgevingswet worden drie verschillende beschermingsregimes gehanteerd waaraan verschillende verbodsbepalingen zijn gekoppeld:

- Soorten Vogelrichtlijn (artikel 11.37 t/m artikel 11.40 Bal);
- Soorten Habitatrichtlijn (artikel 11.46 t/m artikel 11.48 Bal);
- Andere soorten (artikel 11.54 Bal).

Tevens geldt een specifieke zorgplicht op grond van de Omgevingswet. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27 Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten.

Situatie plangebied

Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats in de voorgenomen ontwikkeling, enkel een functiewijziging. Er wordt geconcludeerd dat de gevolgen op beschermde flora en fauna tijdens de uitvoering van de (binnen)werkzaamheden verwaarloosbaar zijn. Een quickscan flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.

5.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect natuurbescherming is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect soortenbescherming staat niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid zijn onder paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl instructieregels opgenomen voor de luchtkwaliteit. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in zogeheten aandachtsgebieden, dit zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide of fijnstof. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat in zulke gevallen om activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben (bijvoorbeeld verkeer of bedrijfsemissies).

5.5.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en de omvang van het project, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl) kan gesteld worden dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Desondanks is er een berekening uitgevoerd middels de NIBM-tool. De uitsnede van deze berekening is hierna opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Er is gerekend met een verkeersgeneratie van 9 verkeersbewegingen per dag. Echter, ten overvloede, de voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling in de vorm van een functiewijziging van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie, waarbij reeds sprake is van bestaand woongebruik en waarbij de bestaande bedrijfsactiviteiten van de kleifabriek reeds zijn gestaakt. Zodoende kan gesteld worden dat er feitelijk geen sprake is van een toename aan verkeersgeneratie of dat er sprake is van nadelige verkeerseffecten. Er is daarbij juist ook sprake van een planologische afname aan (mogelijke) verkeersbewegingen door middel van het wegbestemmen van een bedrijfsfunctie met bijbehorende verkeersgeneratie.

Zowel vorenstaande alsook het uitvoeren van de NIBM-berekening toont aan dat nader onderzoek naar luchtkwaliteit achterwege kan worden gelaten.

5.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Geluid

5.6.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

Geluid door activiteiten

In het Bkl onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn regels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een omgevingsplan of omgevingsvergunning op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van deze paragraaf van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van het wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel.

De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijk gebouwen (minder dan 10 jaar) en op geluid afkomstig van doorgaand verkeer op wegen en spoorwegen.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl gaat over het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw bij wegen, spoorwegen en industrieterreinen alsook het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen gelegen binnen een geluidaanachtsgebied. Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan:

woningen;

Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);

Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen,

psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Een geluidaanachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in art. 5.78t van het Bkl. Een nieuw geluidgevoelig gebouw kan zonder meer worden toegelaten als het geluid niet hoger is dan de standaardwaarden.

Er zal bij de voorbereiding van een omgevingsplan of omgevingsvergunning, onderzoek moeten worden gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten, wanneer deze zich binnen het geluidaanachtsgebied van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen bevinden.

Geluidbeleid

De gemeente beschikt over een eigen geluidsbeleid, namelijk het 'Gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente Dinkelland' en de 'Nota hogere grenswaarden'. Het bevoegd gezag kan gemotiveerd afwijken van het geluidbeleid en een hogere waarde toekennen, indien aangetoond is dat aan de hoofd- en ontheffingscriteria kan worden voldaan. De gemeente past hierbij primair akoestische compensatiemaatregelen toe. Deze zijn per geluidsklasse verschillend.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Buitengebied'. Voor dit gebiedstype geldt de ambitiewaarde 'redelijk rustig' (48 dB) en de bovengrens 'onrustig' (53 dB).

5.6.2 Situatie plangebied

Het projectgebied ligt aan een zijweg van de Tramweg. Dit is een rustige, doodlopende weg die verder doorloopt als wandelpad door het bos. Deze weg wordt primair gebruikt door bestemmingsverkeer en is verkeersluw, de afstand tot de Tramweg, waar overig verkeer rijdt, ligt met circa 300 meter op voldoende afstand.

Het projectgebied bevindt zich op circa 4 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde spoorweg. Op basis van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling dient de afstand van een geluidsgevoelig object in stedelijk gebied tot de dichtstbijzijnde spoorweg ten minste 200 meter te bedragen. In voorliggend geval wordt ruimschoots aan deze afstand voldaan.

Industrielawaai/bedrijventerreinen

In de nabijheid is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Industrielawaai van industrieterreinen is geen belemmering voor het voornemen.

Solitaire bedrijvigheid

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen geluidsbronnen aanwezig die de geluidgevoelige gebouwen (woningen) kunnen hinderen.

5.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Geur

5.7.1 Algemeen

In paragraaf 5.1.4.6.1 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die geurbelastende activiteiten en/of geurgevoelige gebouwen in elkaars nabijheid mogelijk maken. Het gaat hierbij om drie geurbronnen waarvoor regels zijn gesteld, namelijk:

- zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2);
- het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3);
- andere agrarische activiteiten.

In artikel 5.92 van het Bkl staat vastgelegd dat in een omgevingsplan rekening gehouden wordt met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat het omgevingsplan erin voorziet dat dit aanvaardbaar is. Hierbij moet rekening worden gehouden met de lokale specifieke omstandigheden en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten. De specifieke plaatselijke situatie kan mede bepalend zijn voor wat aanvaardbaar is en per geval verschillen. Afhankelijk van de gemeente kan lokaal beleid van toepassing zijn voor het aspect geur. Dit wordt dan vastgelegd in een Geurgebiedsvisie en Geurverordening. Naast het toetsen van de geurbelasting door activiteiten op geurgevoelige functies, moet bij het toelaten van een nieuwe geurgevoelige functies ook worden getoetst of bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Wanneer hier sprake van is moet getoetst worden aan de geldende normen waar het bedrijf aan moet voldoen. Een nieuwe geurgevoelige functie is alleen aanvaardbaar als dit er niet toe leidt dat het bedrijf daardoor niet meer kan voldoen aan de voor het bedrijf geldende normen. Er mag geen sprake zijn van een beperking in de bedrijfsmogelijkheden.

5.7.2 Situatie plangebied

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van een planologische functiewijziging van bedrijf naar wonen. Dit betreft niet het realiseren of toestaan van een nieuwe geurgevoelige functie, gezien reeds een bedrijfswoning vergund is. De dichtstbijzijnde gelegen bedrijven zijn een camping op circa 450 meter afstand en een grondgebonden agrarisch bedrijf op een afstand van circa 940 meter. Gezien de schaal en aard van de voorgenomen ontwikkeling is verder onderzoek naar het aspect geur niet noodzakelijk.

5.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Omgevingsveiligheid

5.8.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

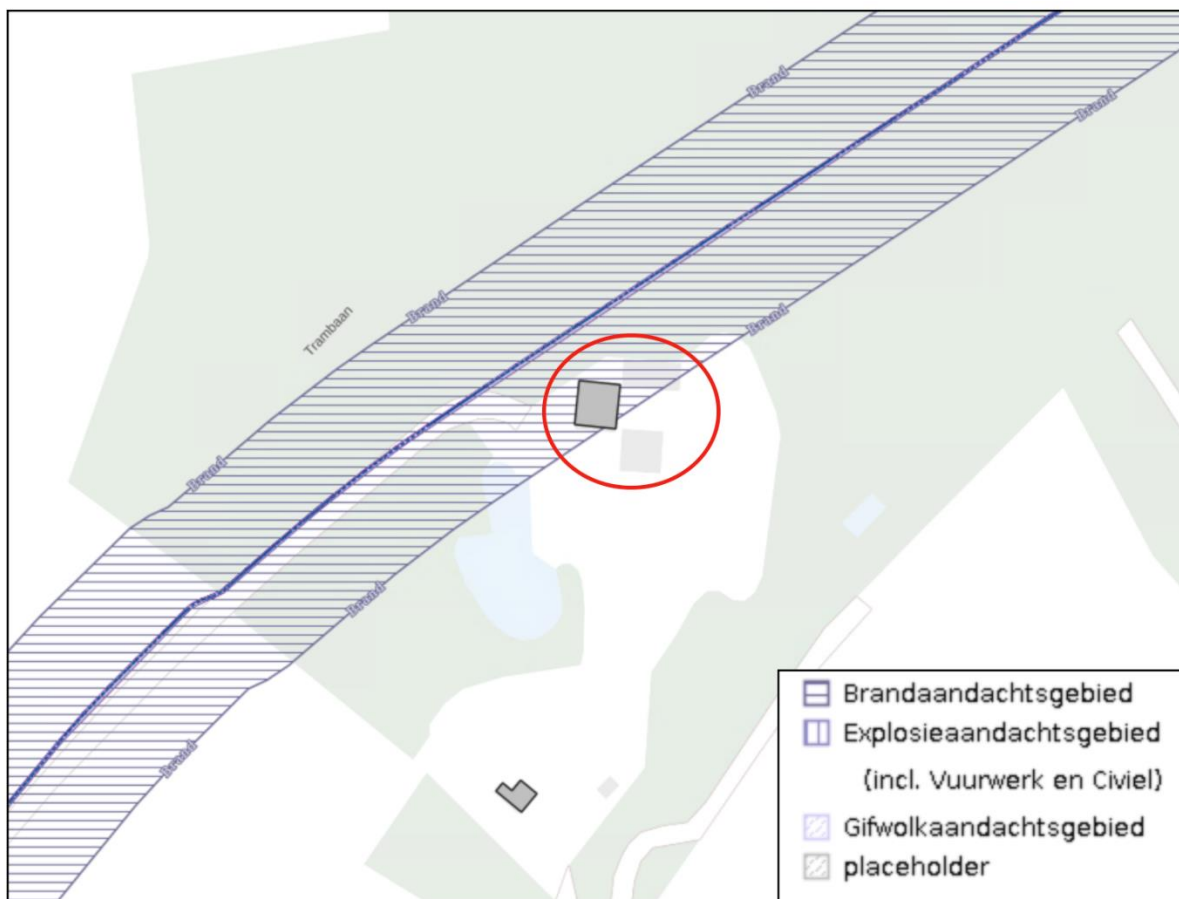
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl).

Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen kunnen worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang: beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl; veiligheid rond opslaan, verpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl; veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl); veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

5.8.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op deze kaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de kaart weergegeven, waarin het plangebied indicatief is aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: www.atlasleefomgeving.nl)

DPO-leidingen

Door de gemeente Dinkelland loopt een tweetal DPO-leidingen (Defensie Pijpleiding Organisatie). Door deze leidingen wordt brandstof getransporteerd. Ten behoeve van de bepaling inzake externe veiligheid is op deze leiding de circulaire 'Bekendmaking van regels ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de k1, k2 en k3 categorie'. De DPO-leiding heeft een diameter van 8 inch en een druk van 80 bar.

Op basis van tabel 4 uit de circulaire geldt een minimale afstand tot bebouwing van 5 meter en een toetsingsafstand van 27 meter bij nieuwe bebouwing. Er bevindt zich geen bebouwing binnen de 5 meter van de DPO-leidingen en er is in het Omgevingsplan een regeling opgenomen dat er binnen 5 meter van de leiding geen kwetsbare objecten opgericht kunnen worden.

De bestaande woning welke van bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning betreft géén toename of toevoeging van woningen. Daarbij is reeds in het verleden ingestemd met het toestaan van een bedrijfswoning op deze locatie, en is er toendertijd al contact geweest met het DPO over die vergunning. Zodoende kan gesteld worden dat reeds ingestemd is met het toestaan van een woning op deze locatie, en dat voor deze functieverandering geen nader contact of afstemming noodzakelijk is, nu er in feite slechts sprake is van een functieverandering van het plangebied, zonder bouwwerkzaamheden.

5.8.2 Conclusie

De omgevingsveiligheid wordt in voldoende mate gewaarborgd.

5.9 Trilling

5.9.1 Algemeen

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels over het omgevingsaspect trillingen opgenomen. De regels zien op activiteiten, anders dan wonen, die trillingen veroorzaken in een

trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Uit artikel 5.79 Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op trillingen door alle denkbare activiteiten. Een uitzondering op deze hoofdregel betreft de (tijdelijke) activiteiten die niet bepalend zijn voor de functie van een locatie.

De belangrijkste instructieregel is het vereiste van aanvaardbaarheid, zoals opgenomen in artikel 5.83 van het Bkl. Het eerste lid van dat artikel verplicht gemeenten om in het omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Dit is een concretisering van het beginsel van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' waar het omgevingsplan invulling aan geeft.

Rekening houden met trillingen door activiteiten werkt twee kanten op: bij het mogelijk maken van activiteiten nabij bestaande trillinggevoelige gebouwen, maar omgekeerd ook bij toelaten van trillinggevoelige gebouwen in de nabijheid van bestaande trillingen veroorzakende activiteiten.

Het tweede lid van artikel 5.83 van het Bkl bepaalt dat een omgevingsplan erin voorziet dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Het gaat hierbij, anders dan in het eerste lid, om trillingen door een individuele activiteit. Het Bkl geeft standaardwaarden aan waarmee in ieder geval wordt voldaan aan artikel 5.83 lid 2 van het Bkl. In afwijking van de standaardwaarden kan de gemeente aan de 'aanvaardbaarheid' ook voldoen door het gebruik van andere waarden. Ander dan het voormalige Activiteitenbesluit bevat het Bkl ook standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen. Onder trillinggevoelige gebouwen worden gebouwen of gedeelten daarvan verstaan met een: woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan (woonschepen en woonwagens uitgezonderd); onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan; gezondheidszorgfuncties met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

5.9.2 Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op circa 4 kilometer van het plangebied. Ook liggen de omliggende bedrijven op dusdanige afstand dat trillingshinder daarmee niet aan de orde is.

5.9.3 Conclusie

Trilling vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.10 Archeologie en Cultuurhistorie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Archeologische resten

Het gemeentelijk beleid voor archeologie en cultuurhistorie staat veelal opgenomen in de archeologische beleidskaart en cultuurhistorische waardenkaart. Dit document schrijft per gebied voor welke onderzoekverplichtingen ter plaatse gelden. Wanneer een project binnen een archeologisch waardevol gebied ligt wordt hieraan getoetst.

Op de "Archeologische verwachtings- en advieskaart Gemeente Dinkelland" is het plangebied aangewezen als landschapstype "stuwwalhellings met vochtige zandige of kleiige bodems". De verwachting voor deze landschapstypen is middelmatig voor archeologische resten uit alle perioden. Voor de landschapstypen is archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter van 5.000 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2.500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

Het plangebied betreft een oppervlakte van 3.342 m². Daarnaast is er enkel sprake van een functiewijziging en vinden er geen bodemingrepen plaats. Archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist.

Het bestaande voormalige bedrijfsgebouw heeft een cultuurhistorische waarde als oude kleifabriek en daarnaast is er sprake van een bestaande (dubbelbestemming) om de ecologische waarde om het omliggende bos te behouden. Echter, omdat er enkel sprake is van een functiewijziging en er geen uiterlijke fysieke aanpassingen zijn, heeft het plan geen invloed op de cultuur-historische of ecologische waarden van het gebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

5.11 Bodem

5.11.1 Algemeen

Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden m.b.t. de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en/of activiteit. De bodemkwaliteit mag geen gezondheidsrisico opleveren voor gebruikers van de bodem. In deze paragraaf wordt omschreven hoe bij voorliggend project rekening zal worden gehouden met het aspect bodem.

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. De instructieregels zijn mede gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m².

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89k Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

5.11.2 Situatie plangebied

Om de bodem te onderzoeken is een bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze motivering. Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een vorm van bodemverontreiniging. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen

(indicatieve waarneming).

Eindconclusie verkennend bodemonderzoek NEN-5740

In de bovengrond is een verhoogd gehalte PAK's gemeten dat voldoet aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie. Op basis van de rekenkundige berekening middels Concrit geldt voor het gebruik wonen met tuin dat de risico-index voor carcinogene PAK's en benzo(a)pyreen groter is dan 1 en dat de MTR-humaan waarde wordt overschreden. Op basis van de rekenkundige benadering leveren de verhoogd gemeten gehalte carcinogene PAK's en benzo(a)pyreen mogelijk een belemmering voor het gebruik als wonen met tuin.

Geadviseerd wordt voorgesteld om af te stemmen en de noodzaak voor nader onderzoek te bespreken. Een aanvullend onderzoek kan in eerste instantie bestaan uit het uitsplitsen van het mengmonster en het onderzoeken van de afzonderlijke deelmonsters op het gehalte PAK's.

Voor het overige zijn in de bovengrond enkele stoffen verhoogd aangetoond in gehalten die tenminste voldoen aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie.

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering.

Eindconclusie verkennend onderzoek NEN-5707 asbest t.p.v. de druppelzones zonder dakgoot

Ter plaatse van de inspectiegaten G1 t/m G8 is in de uitgegraven toplaag (bodemiaag tussen 0.0-0.1 m-mv) in de fractie >20 mm zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Het gemiddeld gewogen gehalte asbest in de toplaag t.p.v. druppelzone D1 (inspectiegaten G1 t/m G4) bedraagt 170 mg/kg d.s. en het gemiddeld gewogen gehalte asbest in de toplaag t.p.v. druppelzone D2 (inspectiegaten G5 t/m G8) bedraagt 690 mg/kg d.s. In beide gevallen wordt de interventiewaarde voor asbest overschreden. Geadviseerd wordt om ter plaatse van de druppelzones D1 en D2 een nader onderzoek in te stellen teneinde het definitieve gehalte asbest vast te stellen en om meer inzicht te verkrijgen in de omvang van de verontreiniging.

5.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Waterbelang

5.12.1 Vigerend beleid

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn.

5.12.2 Weging van het waterbelang

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de weging van het waterbelang. Het doel hiervan is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Om vast te stellen welke waterbelangen spelen bij de planontwikkeling en welke procedure in het kader van de weging van het waterbelang moet worden gevolgd, is de digitale watertoets uitgevoerd op de website www.hetwateradvies.nl. Het waterschap Vechtstromen is zo geïnformeerd over voorliggende ontwikkeling.

Relevant is voor dit aspect waterhuishouding dat er enkel sprake is van een functiewijziging en er geen uiterlijke fysieke aanpassingen zijn, dus ook geen toename of afname aan verhardingen. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde 'geen belang procedure' van toepassing is. Hieruit blijkt dat het Waterschap geen bezwaar heeft tegen dit plan. Het onderdeel water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6. Financiële haalbaarheid

De investeringen die nodig zijn voor de te realiseren ontwikkelingen moeten passen in de budgetten die daarvoor beschikbaar zijn. Partijen die bouwen in de kernen, dorpen en in het buitengebied dragen op twee manieren bij aan Dinkelland. Enerzijds door direct invulling te geven aan de visie voor de fysieke leefomgeving, zoals verwoord in MijnOmgevingsvisie. Anderzijds via financiering van deze ruimtelijke ontwikkelingen via kostenverhaal en financiële bijdragen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ter uitvoering van deze visie heeft de gemeenteraad het Programma Kostenverhaal vastgesteld ten behoeve van een eenduidige en transparante manier van kosten verhalen bij bouwplannen en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen in de gemeente.

De gemeente borgt het kostenverhaal en de financiële bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling in een anterieure overeenkomst. Naast het kostenverhaal en een financiële bijdrage wordt in een anterieure overeenkomst ook het verhaal van nadeelcompensatie geregeld. Mogelijke claims voor nadeelcompensatie worden altijd doorgelegd aan initiatiefnemer.

Voor onderhavige ontwikkeling is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten inzake het kostenverhaal.

Los van het kostenverhaal is initiatiefnemer leges verschuldigd voor het wijzigen van het omgevingsplan. Hierop is de legesverordening en de bijbehorende tarieventabel van toepassing, welke jaarlijks wordt vastgesteld.

Gelet op het vorengaande is het project financieel uitvoerbaar.

7. Juridische verantwoording

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

Zoals in de inleiding is aangegeven betreft het hier een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsregels.

7.2.2 Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Preambule

Dit plan beoogt het planologisch omvormen van de voormalige bedrijfsfunctie met daarbij vergund een bestaande bedrijfswoning naar een regulier woonperceel met een reguliere burgerwoning. Juridisch is

het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

- De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22ak van het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland.
- In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22ak' gelezen worden.
- De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22ak bij het omgevingsplan van de gemeente Dinkelland.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

7.2.3 Juridisch ponsen

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-IMRO omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Met andere woorden: het is niet mogelijk om in een TAM-IMRO omgevingsplan te 'ponsen'. Om te voorkomen dat op een bepaalde locatie zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereikbepaling opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels:

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
- b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Rossum, Tramweg 11 waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand TAMBUITRAMWEG11-OW01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (artikel 7): deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Planologische gebruiksactiviteiten (artikel 89): In deze regels is aangegeven wat onder strijdig en verboden gebruik wordt verstaan.
- Regels parkeren (artikel 9): in deze regels is zijn de regels omtrent parkeereisen opgenomen.
- Overige regels (artikel 10): In dit artikel zijn de aanvraagvereisten opgenomen.

7.2.5 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

NB: Het omgevingsplan bevat in hoofdstuk 23 de slotbepalingen, dus die worden niet in het TAM-omgevingsplan opgenomen.

7.3 Verantwoording van de regels

Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen - Wonen in het buitengebied (Artikel 4)

Ter plaatse van de gronden van de voormalige bedrijfsbestemming is de functie 'Wonen-Wonen in het buitengebied' overgenomen, aansluitend op de werkwijze en handboek van de gemeente Dinkelland. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen. Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met de omschrijving. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd, waarbij geldt dat het aantal woningen maximaal één is. Verder is de maximale goot- en bouwhoogte geregeld in de regels, danwel betreft dit de bestaande goot- en bouwhoogte. Voor de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen is, conform beschreven in hoofdstuk 3, maatwerk opgenomen, inhoudende dat een maximale oppervlaktebepaling is opgenomen van 659 m². Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten op de tijdelijke delen van het omgevingsplan.

Leiding - Brandstof (Artikel 5)

De voor 'Leiding – Brandstof' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor een brandstofleiding, met de daarbij behorende veiligheidszone. Op de locatie van het plangebied liggen 2 buisleidingen, welke in beheer zijn bij DPO. Deze functie is geheel overgenomen conform de bestaande situatie, te weten uit de tijdelijke delen van het omgevingsplan, te weten het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010'.

Waarde - Ecologie (Artikel 6)

De gronden die zijn aangewezen als 'Waarde - Ecologie' zijn, naast de andere daar geldende functies, specifiek gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de gebieden ter ondersteuning van de instandhouding en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur.

Deze functie is geheel overgenomen conform de bestaande situatie, te weten uit de tijdelijke delen van het omgevingsplan, te weten het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010'.

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Gemeente Dinkelland
Nicolaasplein 5
7591 MA Denekamp
tel. 0541-854100
info@dinkelland.nl
www.dinkelland.nl